

(ÖP 2024) Stadens utveckling

Simrishamns kommun

23 april 2024



Staden Simrishamn

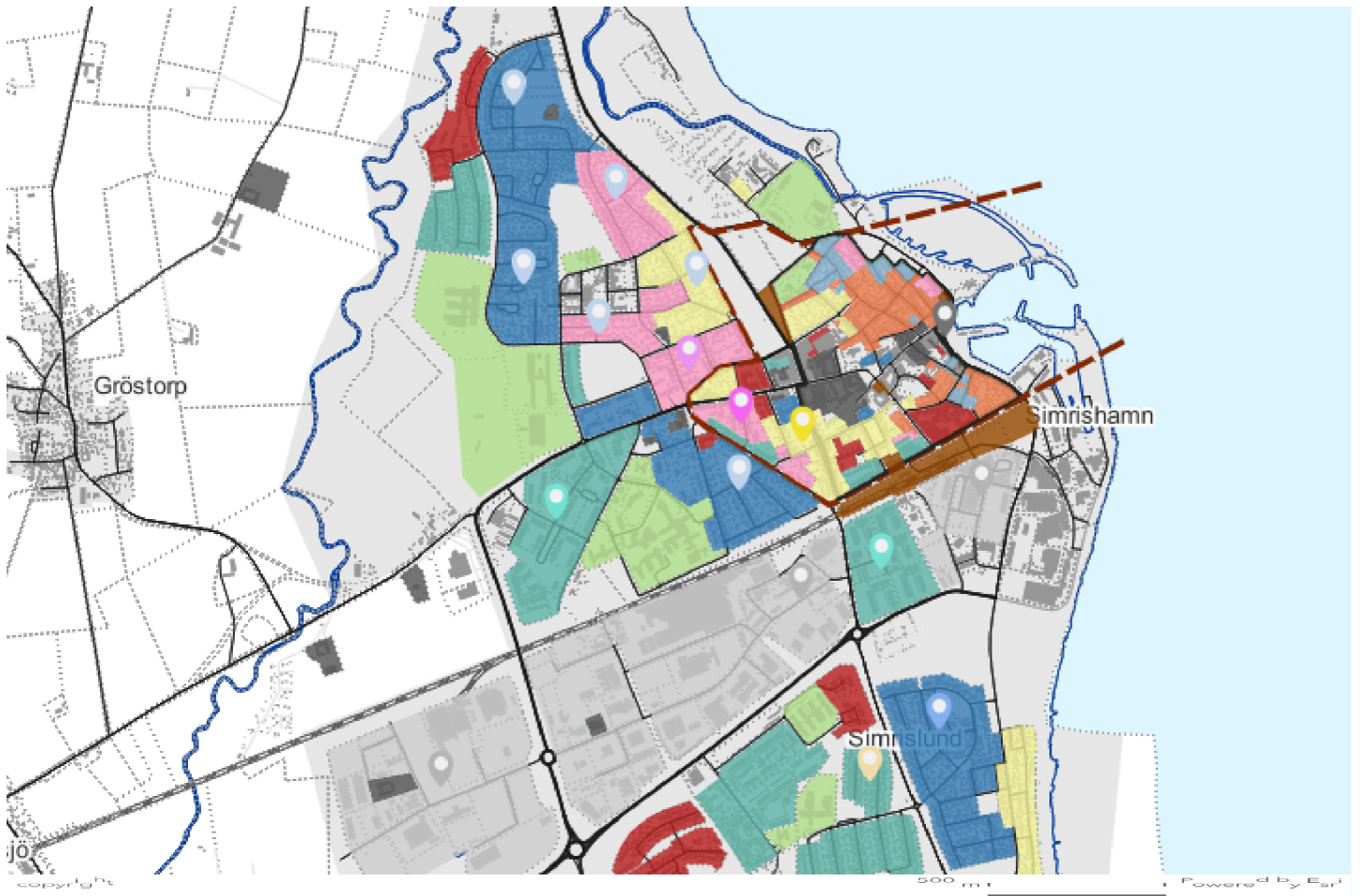
Förutsättningarna för ett rikt liv med god livskvalitet kan knappast vara bättre än i Simrishamn. Det är nära till "allt". Servicen är god, rekreationsmöjligheterna fantastiska, kommunikationerna norr- västerut är goda. Här finns många näringar, varav hamnens verksamhet utgör en viktig del.



Bebyggelse och landskap

Staden Simrishamn är belägen söder om Tommarpsåns utflöde i Östersjön där kustlinjen bildade en naturlig hamn. Landskapet är generellt flackt och bebyggelsen låg vilket gör att stadssiluetten är låg, men med kyrkan som landmärke. I söder är Simrishamn i stort sett sammanbyggt med Simrislund, men den stadsnära äldre bebyggelsen i Simrislund skiljs av från Simrishamns stad med strandängar och klippor som utgör naturreservat. Norrut glesas bebyggelsen ut och istället vidtar parkstråk, camping och begravningsplats. Parkstråket sträcker sig i nordsydlig riktning längs kusten ovan sandstranden vid Tobisvik. Västerut finns service- och verksamhetsområden och där är gränsen mellan staden och odlingslandskapet rätt skarp. Den kustnära

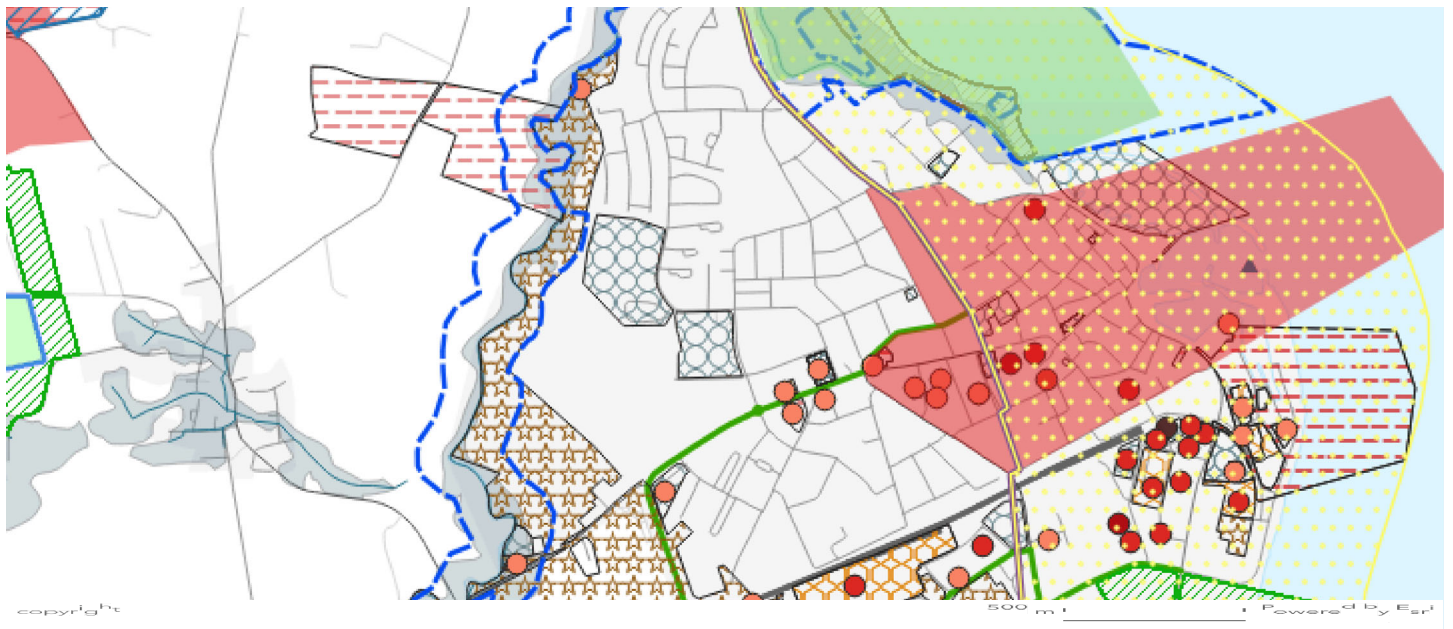
bebyggelse längs Branteviksvägen och Gamla vägen avgränsas med naturområden både i norr och söder, i väster ansluter Simrislunds villaområde.



Tätortskaraktärer

Staden Simrishamn är av medeltida ursprung och uppstod i samband med det rika sillfisket på 1100-talet. Simrishamns stad har succesivt byggts ut under tidens gång och består av flera olika årsringar från olika tidsepoker. Varje tidsepok berättar om sin tids ideal och bidrar till Simrishamns identitet.

Genom att zooma i kartan och klicka på respektive område så kan du läsa om tidsepokenas identitet och riktlinjer för utveckling.



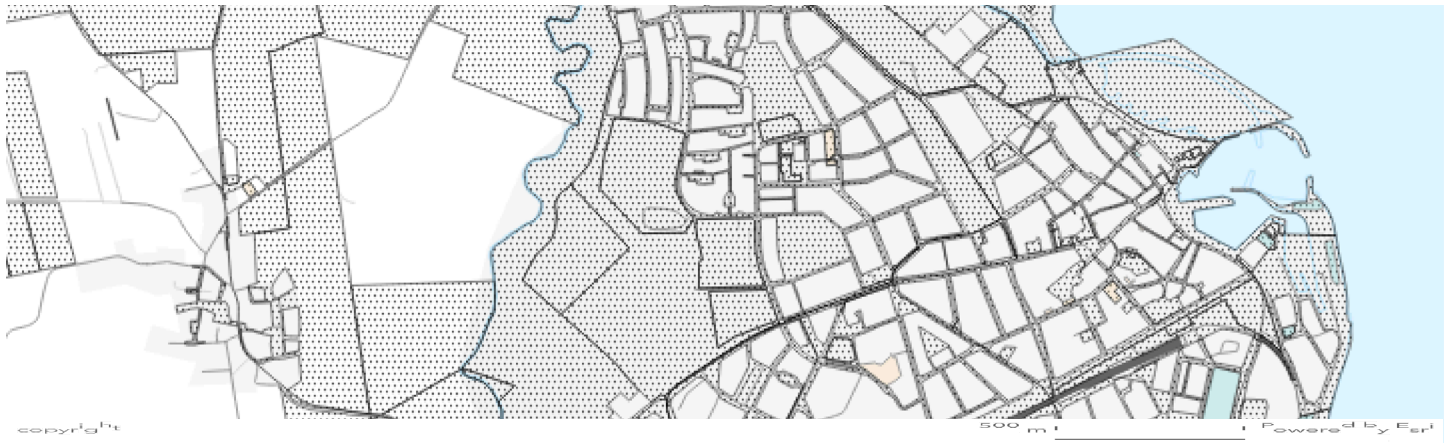
Hänsyn

Simrishamns stad berörs av flera riksintressen:

- Riksintresse för rörligt friluftsliv
- Riksintresse friluftsliv
- Riksintresse för kulturmiljö
- Riksintresse för högexploaterad kust
- Riksintresse naturvård
- Riksintresse yrkesfiske

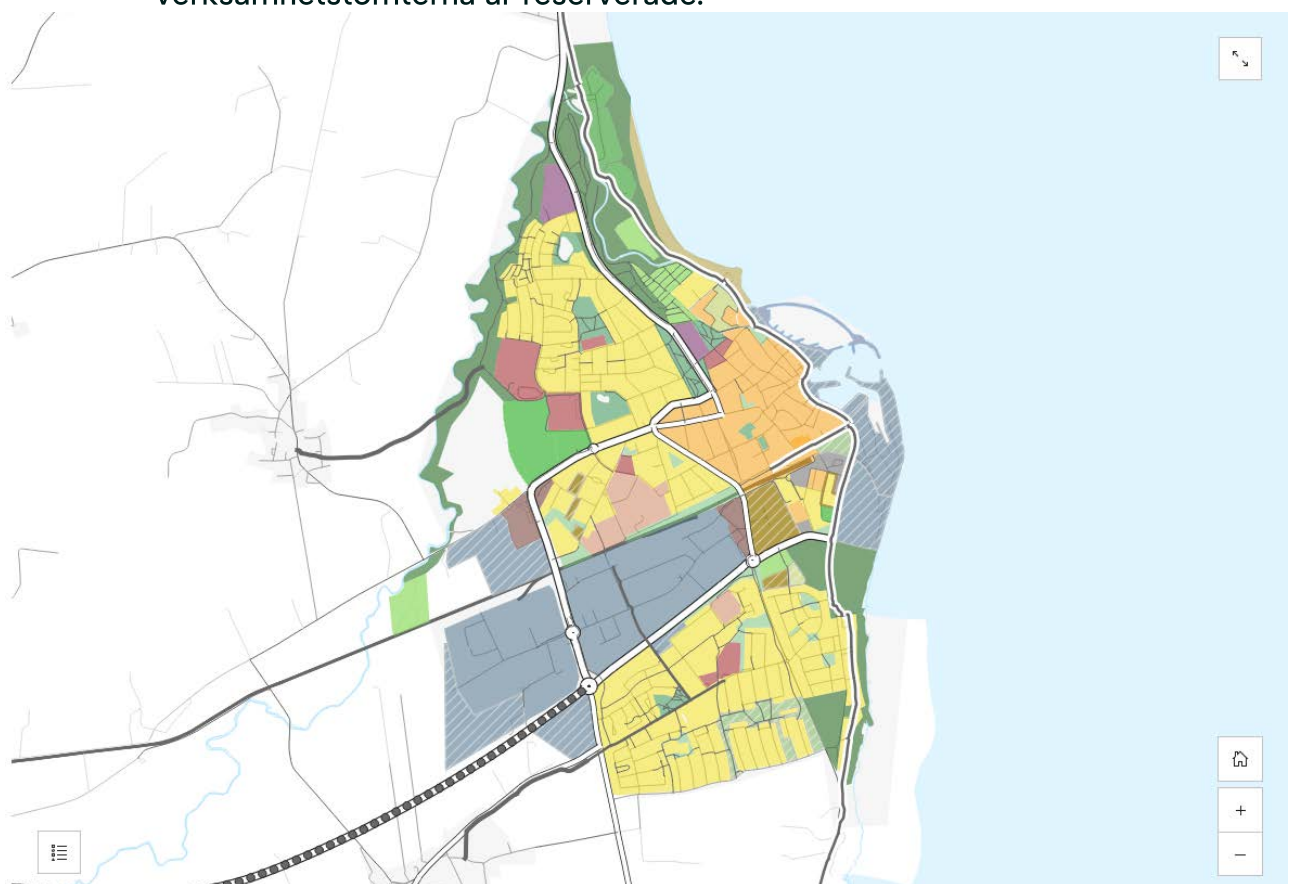
Strax söder och norr om staden finns även natura 2000-områden och längs Tommarpsån i norra delen av staden finns strandskydd.

I staden finns flera områden som är potentiellt förorenande, störst är förekomsten i hamnen och på Skansenområdet samt i stadens centrala verksamhetsområde.



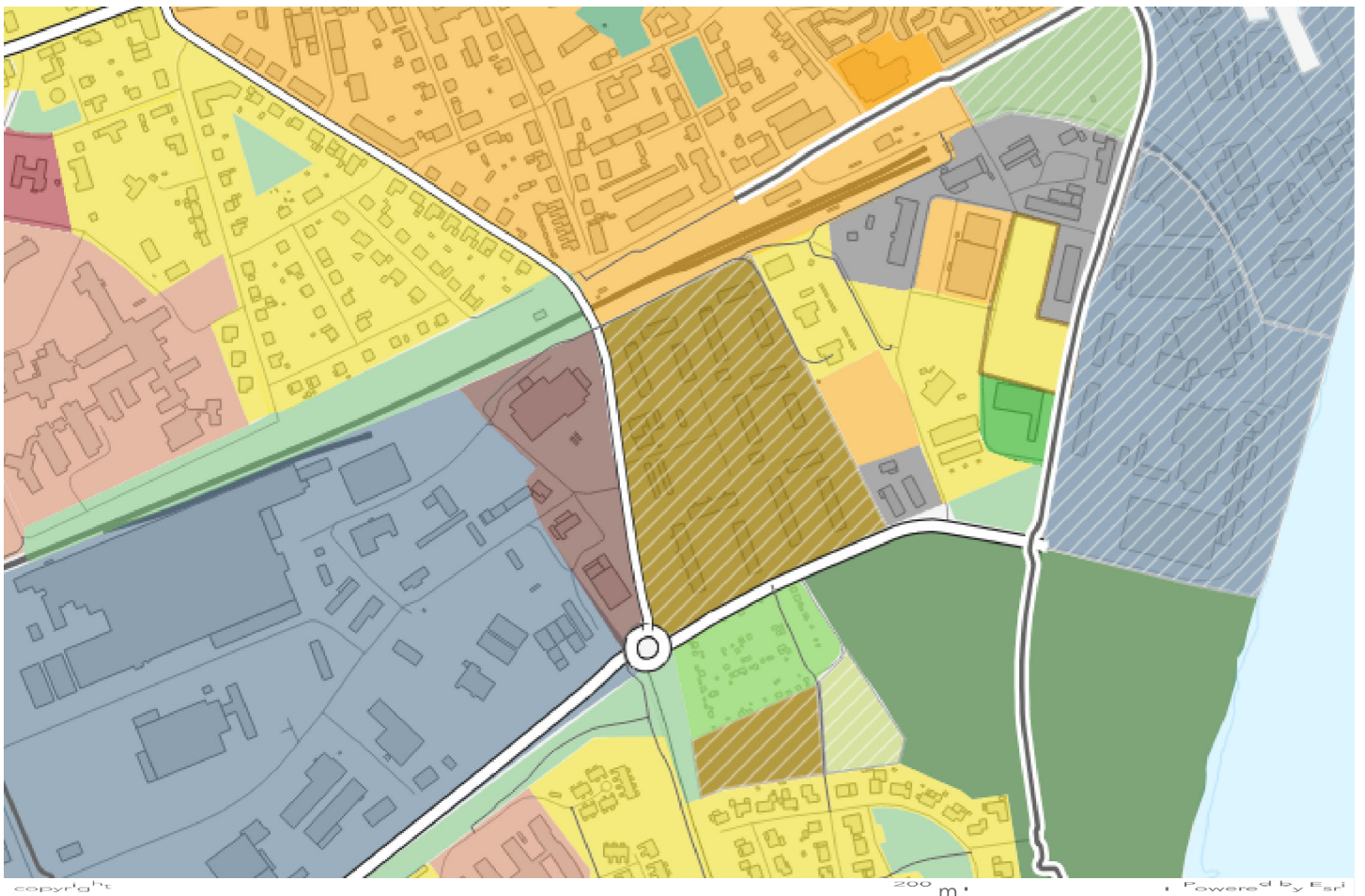
Planreserv

Kartan visar vilka utbyggnadsmöjligheter som finns inom planreserven i staden, det vill säga detaljplanerade områden som medger ny bebyggelse. Sammanlagt finns det möjlighet att bygga ca 140 bostäder i Simrishamn inom planreserven. I Simrislund finns exempelvis ett detaljplanerat område som medger närmare 50 bostäder i både radhusbebyggelse och flerfamiljshus. Planereserven medger även ny bostadsbebyggelse på Skansen, sjukhusområdet och samt på parkeringen i korsningen Allgatan/Järnvägsgatan. För verksamhet finns obebyggda verksamhetsområden eller områden som är möjliga att förtäta i det centrala och västra industriområdet. Majoriteten av de kommunala verksamhetstomterna är reserverade.



Utvecklingsmöjlighet

Simrishamns stad föreslås utvecklas främst genom förtätning av bostäder i stationsnära läge. Hamnområdet föreslås utvecklas som stadens mötesplats med fler målpunkter och verksamhetsutveckling. Stadens parker och grönområden föreslås utvecklas i Simrislund, Södra planteringen och Brunnsparken där fler träd och buskar behöver planteras för att föryngra vegetationen. Staden behöver även utvecklas med mer stadsträd. Stadens verksamhetsområden föreslås främst utvecklas genom utbyggnad av befintlig planreserv. Utredningsområden för nya verksamheter föreslås i västra Simrishamn, men där ges vattentäkten företräde. Nedan ges en beskrivning av utbyggnadsområden och utredningsområden i staden.



Bruket

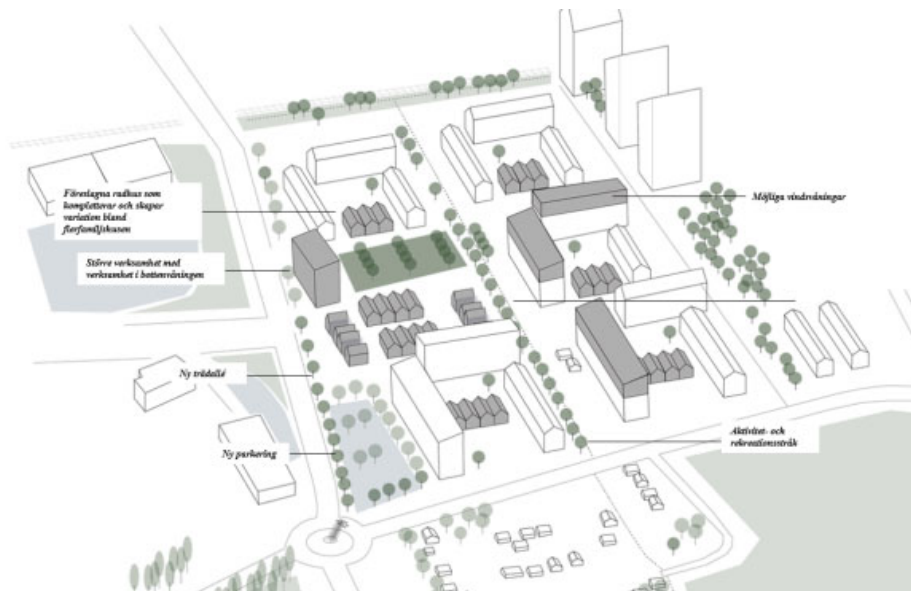
Beskrivning av platsen

Bruket är ett större bostadsområde som ligger strax sydväst om stationen. Området karaktäriseras av flerfamiljshus placerade i hästskoformationer, med öppen kvartersstruktur, parkeringsytor och stora innergårdar. Området byggdes på 1960 och 70-talet och ägs av det kommunala bostadsbolaget. Området gränsar både till den äldre stadskärnans lägre småstadsbebyggelse i norr, till Skansens nya storskaliga och höga bostadshus i öster, till industri och verksamhetsområde i väster och till grönområde och kolonilotter i söder. Till ytan är bostadsområdet närmare 60 000 kvadratmeter.



Önskad utveckling

Platsens centrala och havsnära läge och luftiga byggnation erbjuder stora möjligheter. Med bättre utnyttjanden av större öppna grönytor, förtätning av gårdar och mellanrum kan områdets attraktivitet öka. Befintliga parkeringsytor bör vidareutvecklas med nya mobilitetslösningar. Mindre och lägre radhus kan förminska det storskaliga uttrycket i området.

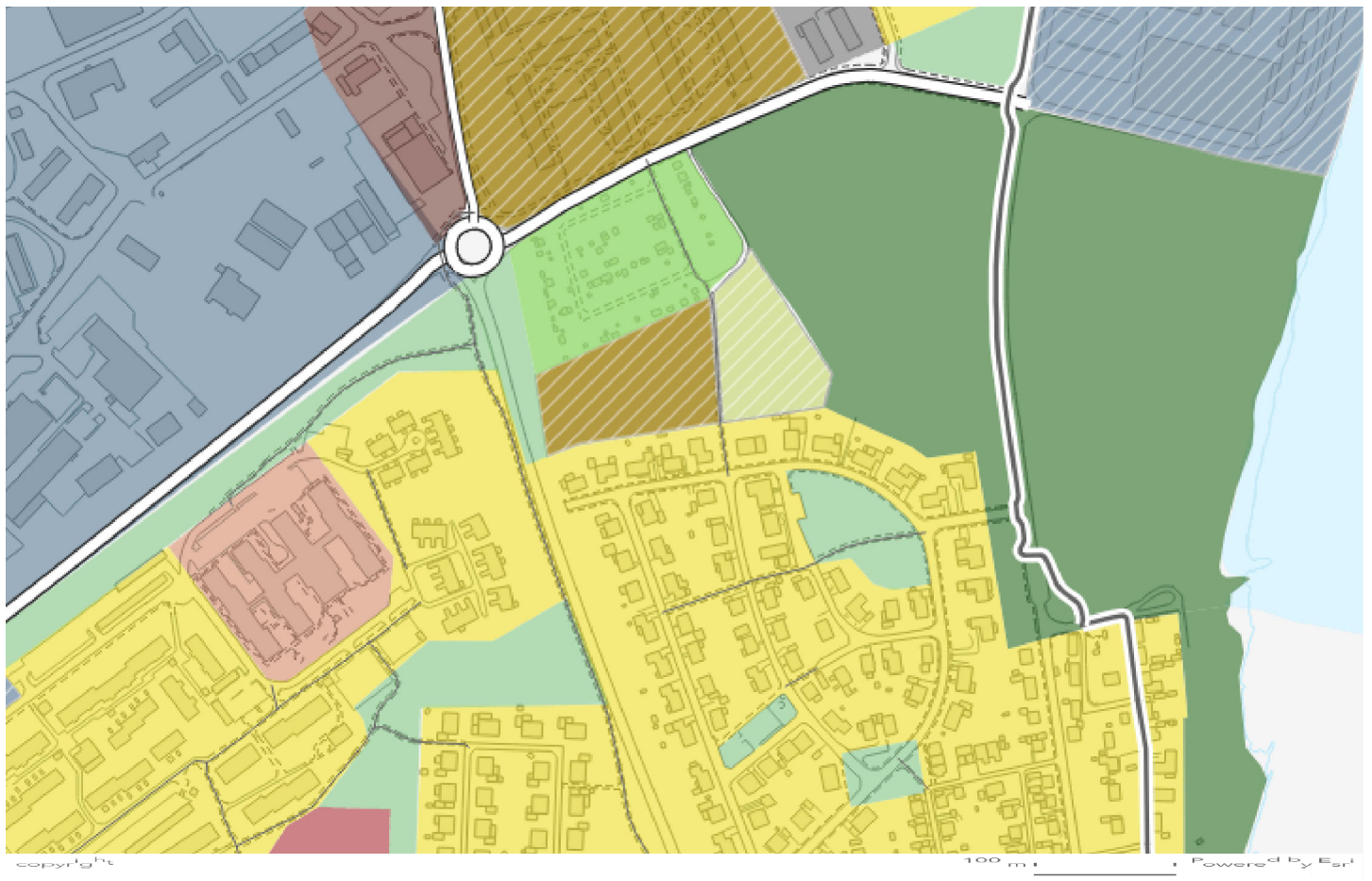


Vision och riktlinjer för ny bebyggelse

- Komplettering med nya radhus och möjliga vindsvåningar ger möjligheter för olika typer av boende för olika målgrupper.
- En större byggnad med verksamheter i de två nedre planen angränsande till ett nytt torg kan bli områdets mötesplats och entré.
- Sammanlagt ca 30 radhus och 40–50 lägenheter.

Konsekvenser

- En förtätning mellan befintliga byggnader medför att den ursprungliga planstrukturen förändras, vilket påverkar områdets karaktär samt förståelsen för områdets historia. Om nya byggnader och påbyggnader utformas med hänsyn till befintliga byggnader bedöms konsekvenserna bli små.
- En förtätning innebär att grönytor tas i anspråk. Med bättre utnyttjande av övriga grönytor bedöms konsekvenserna bli små.
- Förtätning intill Ehrnbergsvägen står i möjlig konflikt med transporter för farligt gods. Skyddsavstånd hanteras i efterföljande planering.
- Utbyggnadsområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv. Då området redan är exploaterat är bedömningen att förtätningen inte har någon negativ påverkan på riksintressena.
- Inom området fanns tidigare ett tegelbruk, undersökning av potentiellt förorenade ämnen görs i efterföljande planering.



Södra koloniområdet

Beskrivning av platsen

Södra koloniområdet ligger centralt i Simrishamn, söder om bostadsområdet Bruket. Området ligger havsnära och i öster angränsar platsen till Skansens naturreservat och i söder ligger stadsdelen och villastaden Simrislund.

Söder om koloniområdet ligger en öppen obebyggd gräsyta innan Simrislund tar vid i söder. Ytan är cirka 7000 kvadratmeter stor och delas av en gångväg. Gräsytan brukas inte och på platsen finns endast en enslig fotbollsplan.

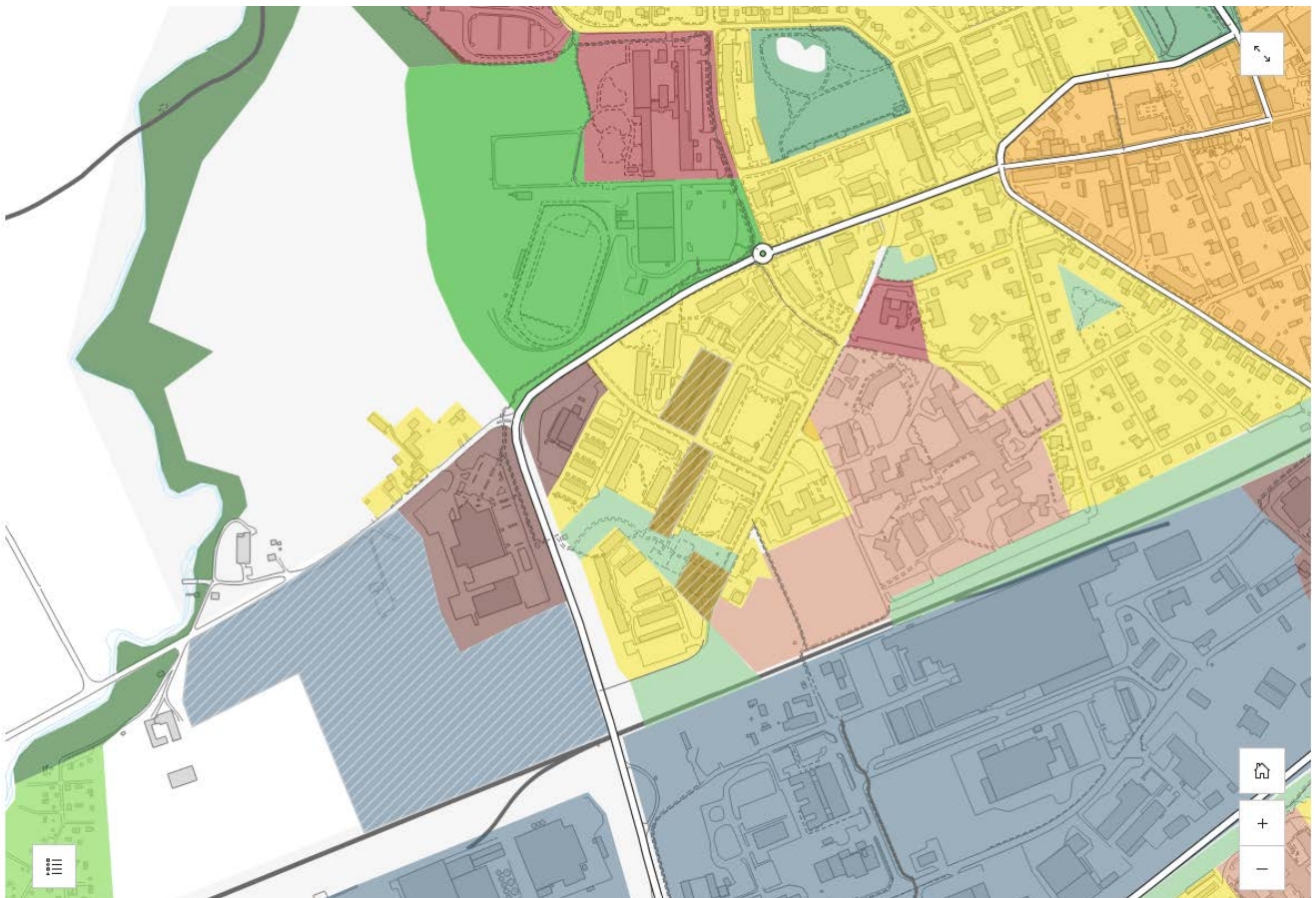
offentlig medan det privata livet utspelar sig i kvarterets inre.
Trädgårdsstaden kan bli den nya porten till Simrislund!

Vision för ny b by lse

- En trädgårdsstad med nya radhus med mindre egna trädgårdar.
- Bostadshusen bör inte vara högre än 1–2 våningsplan.
- Sammanlagt cirka 15–20 radhus.

Konsekvenser

- Utbyggnadsområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Förtätningen bedöms inte skada riksintresset påtagligt då gång- och cykelvägen bibehålls.
- En förtätning innebär att grönytan tas i anspråk. Grönytan bedöms ha låga biologiska värden vilket motiverar till förtätning. Kompensationsåtgärder kan utredas, förslagsvis öster om cykelvägen intill naturreservatet.
- Utbyggnadsområdet ligger intill Skansens naturreservat, där flera groddjur har sitt utbredningsområde. Påverkan på djurlivet förslås utredas i detaljplaneskedet. Mellan utbyggnadsområdet och naturreservatet lämnas ett grönområde för kompensationsåtgärder.



Reymanborgsområdet

Beskrivning av platsen

I stadens nordvästra delar ligger ett bostadsområde med långa flerbostadshus i tre våningar med storskaliga gårdsmiljöer karaktäristiska för 1960 och 70-tals bebyggelse. Området gränsar till sjukhuset i öster, odlingsmark i söder. I väster finns finns verksamhetsområde med matvaru- och möbelbutik och i norr finns stadens idrottsanläggning. Gårdarna i stadsdelen ger långa sträckor mellan byggnaderna som kan upplevas storskaliga och svåransvända. Området har storskaliga parkeringar som lämpar sig för förtätning. Dessa boendeparkeringar är i dagsläget allmän parkering och därmed kommunägda.



Stadsdelens identitet och önskad utveckling

Genom förtätning med lägre stadsradhus på delar av de befintliga parkeringarna i Reymanborgsområdet skulle större variation och aktivering av området kunna uppnås. Med en variation av boendeformer och hustyper kan det storskaliga

intrycket i området brytas upp och stadsdelarna sammanfogas. Befintliga parkeringsytor bör utvecklas med nya mobilitetslösningar och det finns möjlighet att utveckla stråk och grönska i stadsrummet.

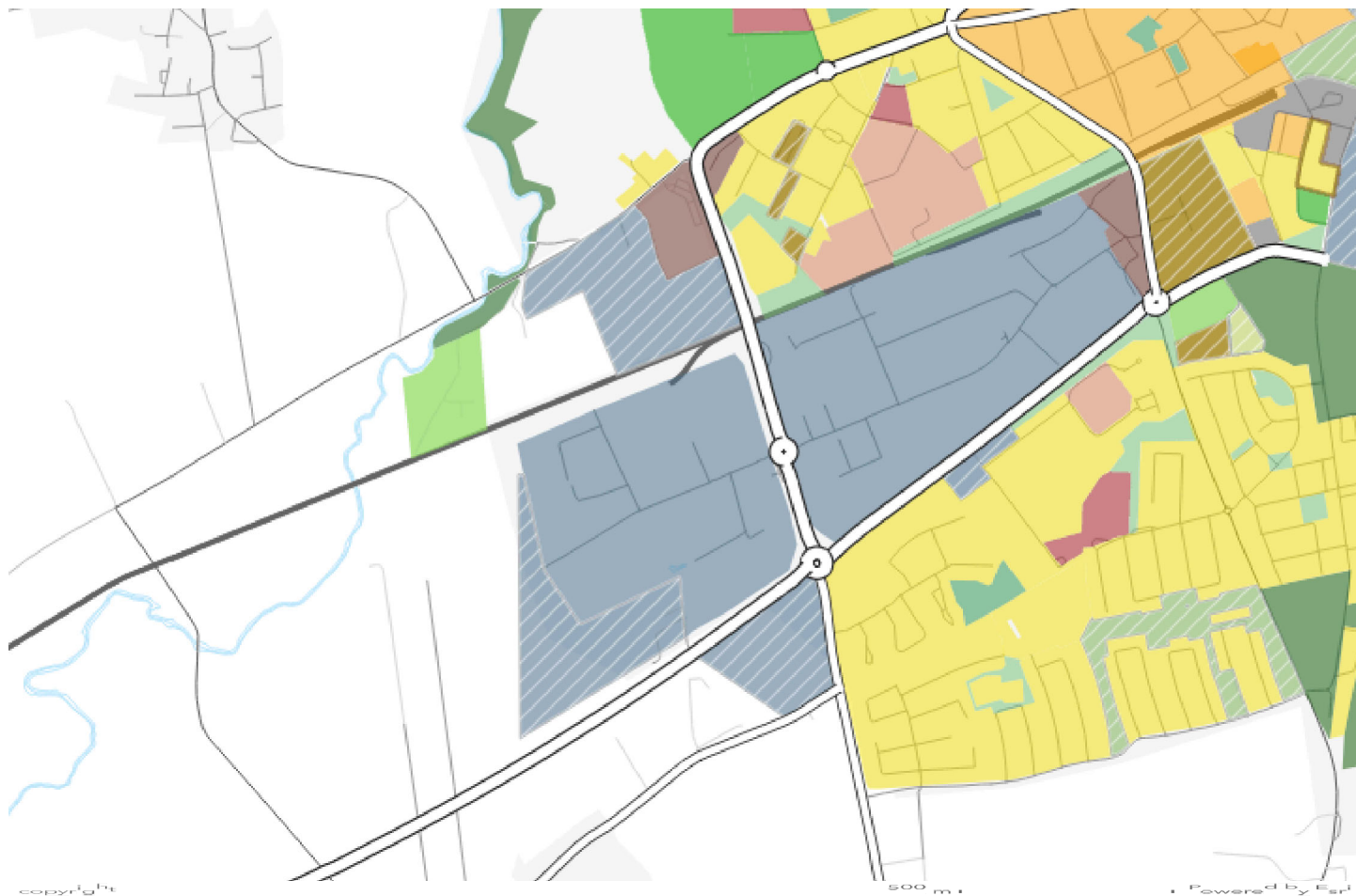


Vision för ny bebyggelse

- Nya radhus eller flerfamiljshus som skapar en variation av boendemiljöer och som det förminskar det storskaliga intrycket i området.
- Sammanlagt cirka 15–20 radhus eller två flerfamiljshus.

Konsekvenser

- En förtätning mellan befintliga hus kan innebära att områdets relativt sammanhållna karaktär förändras. För att minska påverkan är det därför viktigt tillkommande byggnader utformas och placeras med hänsyn till befintliga byggnader.
- Förtätning av den norra parkeringsytan kräver flytt av ledningar.
- Förtätning av parkeringen innebär minskad yta för parkering på kommunal mark. Då boendeparkering är fastighetsägarens ansvar bör de kvarvarande parkeringarna bli gemensamhetsanläggningar som sköts av de befintliga och de nya fastighetsägarna tillsammans. Kvarvarande parkeringsytor föreslås användas effektivt.



Västra verksamhetsområdet

Beskrivning av platsen

I den västra delen av Simrishamns tätort vid längs med Christan IV:s väg finns ett befintligt verksamhetsområde med blandade verksamheter.

Platsen är en viktig entrépunkt till Simrishamn och har möjlighet att utvecklas. Området korsas av järnvägen och i öst ligger bostadsområdet Reymansborgsområdet samt det centrala verksamhetsområdet. I norr och väster sträcker sig Tommarpsåns dalgång och jordbruksmark.

Den kommunala marken är för närvarande utarrenderad jordbruksmark med starka nivåskillnader. I området pågår arbete med att ta fram ett nytt vattenskyddsområde.

Önskad utveckling

Verksamhetsområdet har ett bra skyltläge längs med Christian IV:s väg samt Simris bygata och har möjlighet att utvecklas som en inbjudande entré till staden med en variation av verksamheter. Det föreslagna vattenskyddsområdet har första prioritet, varav de utpekade ytorna föreslås som utredningsområden för nya verksamheter. De sammanlagda ytorna är cirka 25,5 hektar stora.

Vision och riktlinjer för området och för ny bebyggelse:

- Vattenskyddsområdet har första prioritet.
- När vattenskyddsområdet är på plats skall möjligheten att utveckla och förtäta verksamhetsområdet utredas.
- Området har möjlighet att utvecklas som en välkomnande entré till staden.

Konsekvenser

- Planområdet ligger inom föreslaget vattenskyddsområde. Föreslagna föreskrifter ställer särskilda krav på markanvändningen och dagvattenhanteringen.
- Öppen jordbruksmark intill tätorten exploateras.
- Trafiken ökar på omringliggande vägar.
- Risk för påverkan på strandskydd (norra delen mot



Hamnen

Beskrivning av platsen

Hamnområdet i Simrishamn är idag en av stadens största stadskvalitéer, som bidrar till hela kommunens attraktivitet, genom närheten till havet, hamnarna, hamnverksamheten och havstråket. Området sträcker sig från Tobisvik i norr, till industri/verksamhetsområdet i söder, gränsande till naturreservatet.

Simrishamns stad har tre olika hamnar; den norra gästhamnen för fritidsbåtar, den inre hamnen med Bornholmskajen som en förlängning av Storgatan och den södra hamnen med landningskajer för fiske, lossning och varvsverksamhet.

Stadsdelens identitet och önskad utveckling

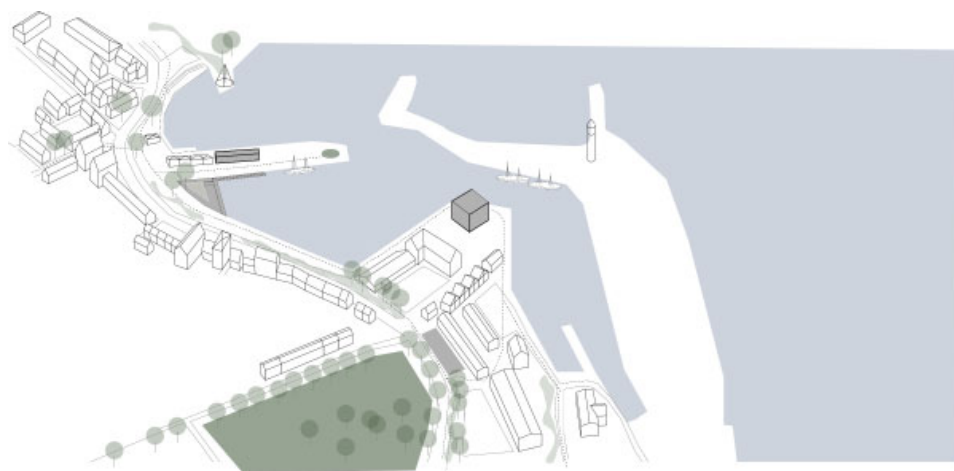
Hamnarna och havstråket skapar attraktivitet för bostadsmarknaden, betyder mycket för besöksnäringen och har en stor potential att utvecklas, både som besöksmål och som en del av Simrishamn, som en långsiktigt hållbar stad.

Hamnområdet i Simrishamn är en viktig del av stadens historia och kulturmiljö. Havsstråket ska stärkas och bli mer inbjudande. Visionen för den prisbelönta Tullhusstranden kvarstår till de övriga etapperna av havsstråket: *"Tanken med stråket är dels att erbjuda möjligheten till en trafiksäker vandring och cykling och dels ge en upplevelse av spännande förflyttning längs stråket. Hela sträckningen ska med jämna mellanrum erbjuda något extra attraktivt."*

Områdena vid den inre hamnen ska utvecklas i första hand, så att havsfronten stärks som en av stadens framsidor. Den nära

kopplingen mellan havet, hamnen och staden ska stärkas ytterligare.

Hamntorget, som är en naturlig platsbildning, i Storgatans förlängning, ska omvandlas och till en mer tillgänglig, tydlig och publik plats, genom nya sittbryggor mot söder och genom att den befintliga parkeringsytan minskas. Den äldre terminalsbyggnaden på Bornholmskajen samt de gamla isfabriken har potential att omvandlas till en mer publik verksamhet.



Vision för ny bebyggelse

- Hamntorget utvecklas till en attraktiv mötesplats.
- Bornholmsterminalen och den gamla isfabriken föreslås utredas som nya målpunkter i hamnen.

Norra hamnen

- Utveckla en inbjudande hamnpromenad längs med småbåtshamnen med mer grönska, sittplatser och lekplats med marint tema.

Södra hamnen

- Bevara och utveckla varvsverksamheten och fiskeindustrin.

Konsekvenser

- Den inre hamnen ligger under 3 meter över havsnivån vilket kommer att kräva klimatanpassningsåtgärder.

- Vid detaljplaneändring i hamnområdet kan strandskyddet återinträdas , vilket behöver hanteras i efterföljande planering.
- Hamnen ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv. Utbyggnadsområdet bedöms ha positiv inverkan på riksintressena då stråket utvecklas.